

Finanziaria 2008

GLI IMMOBILI

Per chi compra casa rischio di sanzioni Iva

Se in fattura viene indicato un prezzo più basso

Angelo Busani

La guerra del Fisco contro l'utilizzo del "nero" in edilizia alza ancora una volta il tiro con la Finanziaria 2008.

A pochi mesi dall'introduzione del principio di determinazione del fatturato e dell'imponibile Ires sulla base del valore normale degli immobili ceduti e della presunzione secondo cui, nel caso di acquisto finanziato dall'acquirente con un mutuo, il valore normale del bene è pari all'importo del finanziamento erogato, il Fisco, in

quello indicato, nonché della sanzione;

■ il cessionario che non agisce nell'esercizio di imprese, arti o professioni può regolarizzare la violazione versando la maggiore imposta dovuta entro sessanta giorni dalla stipula dell'atto;

■ entro lo stesso termine, il cessionario che ha regolarizzato la violazione presenta all'ufficio fiscale competente copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture regolarizzate.

In sostanza, viene coinvolto nel meccanismo sanzionatorio dell'Iva l'acquirente che non è impresa o professionista.

L'assoggettamento alle sanzioni Iva del cessionario che eserciti impresa, arte o professione, è già stabilito dall'articolo 6, comma 8 del decreto legislativo 471/1997, il quale dispone la procedura di "autofatturazione". In sostanza, se vengono acquistati beni o servizi senza che sia stata emessa fattura nei termini di legge o con emissione di fattura irregolare da parte del cedente:

■ il cessionario è punito, fatta salva la responsabilità del cedente, con la sanzione amministrativa pari al 100% dell'imposta;

■ la sanzione non si applica se il cessionario provvede a "regolarizzare" l'operazione presentando un documento (sostituito della fattura non emessa o

IL MECCANISMO

Il problema

Il Fisco vuole combattere il fenomeno dell'indicazione nelle fatture di corrispettivi più bassi di quelli versati in occasione di acquisti di immobili effettuati da parte di persone fisiche nei confronti imprese

La disposizione

La Finanziaria prevede che nel caso di somme in nero scatta la responsabilità solidale fra acquirente e venditore in relazione alla maggiore imposta sul valore aggiunto che risulta dovuta

La via di uscita

Il cessionario dell'immobile può mettersi in regola entro 60 giorni dalla stipula dell'atto con il versamento della maggiore imposta dovuta. Inoltre, sempre entro il sessantesimo giorno successivo alla stipula dell'atto, il cessionario deve presentare all'ufficio fiscale la copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture regolarizzate

L'equiparazione

In base alla Finanziaria, il cessionario persona fisica viene, di fatto, equiparato all'acquirente dell'immobile che esercita attività di impresa, arte o professione

integrativo della fattura emessa) con i dati che avrebbe dovuto contenere la fattura non emessa o emessa irregolarmente e pagando l'imposta non assolta.

La nuova disposizione, qualora venga approvata definitivamente, appresterà, per il cessionario che non agisca con partita Iva, un sistema simile a quello dell'autofatturazione, con le modifiche derivanti dal fatto che si tratta di un soggetto che non ha obblighi Iva.

Pertanto, la nuova norma dovrebbe disporre che chi acquista un immobile (non si fanno distinzioni e la norma si applicherà a qualsiasi tipologia di edificio o terreno) mediante un contratto soggetto a Iva nel quale l'importo del prezzo dichiarato sia diverso da quello effettivo, è gravato di una responsabilità solidale con il venditore per il pagamento della maggiore imposta e della sanzione (che è compresa tra il 100 e il 200% dell'imposta non assolta).

A questa conseguenza l'acquirente sfugge se "regolarizza" la situazione, provvedendo entro 60 giorni:

■ a versare la maggiore imposta dovuta;

■ a presentare all'Agenzia competente per territorio in ragione della sede del venditore una copia dell'attestazione del pagamento, corredata dalla copia delle fatture "incriminate".

Fisco all'attacco. Nuove responsabilità nelle compravendite da imprese

Risparmio. Dal 2011 saranno fuorilegge le lampadine a incandescenza

IN BREVE

ADEMPIMENTI

Dichiarazioni 2008, vincolo telematico

A partire dall'anno prossimo le persone fisiche e le società presentano all'agenzia delle Entrate la dichiarazione dei redditi e Irap esclusivamente in via telematica, entro il 31 luglio dell'anno successivo a quello di chiusura del periodo d'imposta. Sono esonerati dall'obbligo di invio telematico coloro che non possono fare il modello 730, in quanto privi di datori di lavoro o non titolari di pensione.

Dall'estero, le persone fisiche o di lavoro autonomo possono presentare la dichiarazione tramite raccomandata, sempre entro il 31 luglio. La dichiarazione dei sostituti d'imposta modello 770 ordinario slitta dal 31 marzo al 31 luglio. Non è stata dunque accolta la richiesta dei consulenti del lavoro per un rinvio dei termini per il modello semplificato

AUTONOMIE

Riduzioni in vista per i consorzi bonifica

Cura dimagrante per i consigli di amministrazione o in alternativa soppressione dei consorzi di bonifica. È questo il mandato che il testo della legge Finanziaria affida alle Regioni e alle Province autonome che dovranno attuare d'intesa con lo Stato. Il blitz sui Consorzi di bonifica arriva con la stessa Finanziaria che stanza 1,5 miliardi, spalmati in 15 anni per il piano irriguo e che coinvolge direttamente i Consorzi di bonifica. Attualmente sono operativi 182 consorzi impegnati in attività di bonifica, miglioramento fondiario, irrigazione, oltre a compiti specifici affidati dalle Regioni, come nel caso della Calabria, la forestazione.

DALL'EDILIZIA AGLI ELETTRODOMESTICI



Il rilascio del permesso di costruire, dal 2009, sarà subordinato alla certificazione energetica del patrimonio edilizio (articolo 1, comma 289 della Finanziaria) Sempre dal 2009, nei nuovi edifici (comma 290) dovranno essere installati impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo da ottenere almeno «un kW per ciascuna unità abitativa» I fabbricanti industriali dovranno autoprodotte almeno cinque kW



Confermata la detrazione del 55% per gli interventi finalizzati alla riqualificazione energetica del patrimonio edilizio (articolo 1, commi 20-24 del testo della Finanziaria). Con decorrenza dal 1° gennaio 2007 è stata corretta la tabella di trasmittanza del calore da parte di strutture opache orizzontali, cioè pavimenti e coperture. I valori sono distinti a seconda delle zone climatiche



Dal 1° gennaio 2010 è vietata la commercializzazione di elettrodomestici appartenenti a classi energetiche inferiori rispetto alla A e di motori elettrici appartenenti alla classe 3, anche all'interno di apparati. Dal 1° gennaio 2001 sono vietate importazione, distribuzione e vendita di lampadine a incandescenza e di apparecchi privi di dispositivo per interrompere completamente il collegamento alla rete elettrica (articolo 2, commi 162 e 163)

Abitazioni ecologiche. Senza spreco di risorse

Visto energetico per i nuovi edifici

I permessi di costruire, dal 2009, saranno subordinati alla certificazione energetica. E, dalla stessa data, negli edifici da realizzare dovranno essere installati impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo da ottenere almeno «un kW per ciascuna unità abitativa». I fabbricanti industriali dovranno autoprodotte almeno cinque kW.

Con la Finanziaria 2008 il legislatore esprime la volontà di imporre le fonti rinnovabili e di far crescere la propensione al risparmio energetico. Una scelta di campo decisa, almeno sulla carta. Perché l'emendamento presentato dal Governo alla Finanziaria (articolo 1, comma 298) parla

di certificazione energetica come presupposto per il permesso di costruire. Ma la condizione sembra contraddittoria rispetto alla natura della certificazione, visto che il "timbro" assevera - ex post - le caratteristiche energetiche degli edifici. In ogni caso, per ora, la certificazione prevista dal decreto legislativo 192/2005 è sostituita dall'attestato di qualificazione energetica, in attesa che siano indivi-

IL REQUISITO

Dal 2009 permessi di costruire subordinati alla certificazione e alla produzione di kW da fonti rinnovabili

duati, tra l'altro, gli abilitati al rilascio.

L'installazione nei nuovi edifici di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili è invece prevista nel comma 290. Il vincolo è comunque allentato, visto che il legislatore ammette "compromessi" dettati dalla «realizzabilità tecnica dell'intervento»

D'altra parte, il risparmio e l'efficienza energetica saranno oggetto di campagne informative (la dote finanziaria è di un milione di euro): i cittadini saranno sensibilizzati a non lasciare in stand by gli apparecchi elettrici e a sostituire le lampadine con quelle a risparmio energetico. Produttori e rete distributiva sono comunque avvertiti per tempo: dal 2010 è preclusa la vendita di elettrodomestici appartenenti a classi energetiche inferiori rispetto alla A e dal 2011 saranno fuori legge le lampadine a incandescenza.

M.C.D.

Il controllo contabile. Sconto rispetto alla prima versione del testo

Revisori, penalità al 30%

Dario Deotto

Responsabilità ai revisori per le violazioni in materia tributaria. Ma con un'attenuazione della sanzione rispetto a quanto erastato previsto in prima battuta.

La Finanziaria per il 2008 prevede, infatti, che il revisore o la società incaricata del controllo contabile che nella relazione di revisione omette, ricorrendone i presupposti, di esprimere i giudizi stabiliti dall'articolo 2409-ter, comma 3 del Codice civile, viene punito con la sanzione amministrativa fino al 30% (l'emendamento, in origine, prevedeva la sanzione fino al 50%) del compenso relativo all'attività di redazione della relazione di revisione.

La sanzione trova applicazione qualora dalle omissioni dei revisori derivi l'infedeltà della dichiarazione dei redditi o dell'Irap. Inoltre, la penalità non può risultare superiore all'imposta effettivamente accertata a carico del contribuente.

La sanzione trova applicazione in riferimento alle violazio-

ni più gravi riguardanti la relazione sul bilancio. Il comma 3 dell'articolo 2409-ter del Codice civile prevede che nel caso il revisore esprima un giudizio sul bilancio con rilievi, un giudizio negativo o rilasci una dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio, nella relazione devono essere illustrati analiticamente i motivi della decisione. Di conseguenza, la norma della Finanziaria 2008 vuole punire con la nuova sanzione del 30% le ipotesi in cui, ricorrendone i presupposti, nella relazione di revisione:

■ viene omessa la formulazione di rilievi;

■ non venga formulato un giudizio negativo;

■ non venga rilasciata la dichiarazione di impossibilità di esprimere un giudizio.

La sanzione troverà applicazione, comunque, se verrà irrogata la sanzione per infedeltà dichiarativa (dal 100 al 200% dell'imposta) nei confronti della società. Non vi è alcun concorso tra società e revisori, poiché le violazioni sono autonome.

Nel sistema sanzionatorio

SPECIALE ONLINE



FILO DIRETTO

Tutti i documenti per approfondire l'iter della manovra

Sul sito internet del Sole-24 Ore si possono trovare i documenti della manovra 2008 (sia il disegno di legge in discussione, sia il D.L. collegato convertito dalla legge 222/07). In più, la Finanziaria viene spiegata con un glossario articolato, accompagnato quotidianamente da nuovi approfondimenti, dalla diretta video dei lavori in aula e dalla cronaca degli eventi politici più rilevanti

www.ilssole24ore.com

per le violazioni tributarie fa così ingresso un nuovo sottosistema. Infatti, in origine la disciplina sulle sanzioni prevista dal decreto legislativo 472/1997 si basava sul principio della personalizzazione della sanzione. Poi, con il decreto legge 269/2003, è stato stabilito che le sanzioni amministrative relative al rapporto di società o enti con personalità giuridica risultano a carico della persona giuridica, creando, quindi, una spaccatura del sistema. Infatti, per le violazioni commesse da soggetti dotati di personalità giuridica risponde la persona giuridica, mentre per i soggetti privi di personalità giuridica la sanzione è a carico della persona che ha commesso la violazione. In relazione alla nuova penalità del 30% per i revisori, viene fatta rivivere una violazione "personale" che trova applicazione, nelle ipotesi previste, assieme alle sanzioni irrogabili alla persona giuridica.

La Finanziaria prevede, infine, che la dichiarazione dei redditi e dell'Irap deve essere sottoscritta anche dai soggetti che sottoscrivono la relazione di revisione e che, in caso di violazione, si applica, oltre, eventualmente, a quella del 30%, la sanzione da 258 a 2.065 euro.

DALLA PRIMA

Un Fisco meno ostile aiuta l'economia

Anche i contribuenti di dimensioni minori avranno, con il regime forfettario e l'opzione per la tassazione con le regole Ires, strumenti per ridurre gli adempimenti e il peso delle imposte.

Considerando l'insieme delle misure di politica fiscale, insomma, si può ben dire che le scelte del Governo segnano un recupero di attenzione nei confronti delle esigenze di imprese e professionisti in un ambito, quello fiscale, che nel recente passato è stato invece terreno di scontro e ha vissuto momenti di grande tensione.

Certo, c'è stata anche qual-

che distrazione, come testimonia il taglio ai fondi del credito di imposta per gli investimenti al Sud, sul quale serve evidentemente una riflessione ulteriore.

Anche altre misure introdotte durante l'iter parlamentare suscitano alcune perplessità. È il caso della norma sulla possibilità di confisca per equivalente anche nei reati tributari oppure di quella che introduce una nuova sanzione "fiscale" per i revisori del bilancio.

Tutto da esplorare, poi, è l'impatto reale della scelta di rafforzare il principio di de-

lanci: una scelta che impatta tanto sull'Irap quanto sull'Ires (comprese le società che adottano i principi contabili internazionali) e che probabilmente richiede ulteriori riflessioni da parte di studiosi, imprese e professionisti, in relazione - per esempio - al potere di sindacare le scelte contabili delle imprese che sarà riconosciuto all'amministrazione finanziaria e alla Guardia di Finanza.

Su questi ultimi temi, peraltro, occorre evidenziare anche una perplessità sullo strumento che viene utilizzato: questioni di importanza chiave per il sistema, come la rela-

zione tra bilancio e reddito imponibile, oppure quella della responsabilità dei revisori contabili, dovrebbero essere valutate con maggiore profondità e trovare posto in provvedimenti specifici piuttosto che negli emendamenti dell'ultima ora alla legge Finanziaria.

Altrimenti si rischia di perpetrare l'immagine di un Fisco che, anche sulle questioni di fondo, cambia volto di anno in anno, di manovra in manovra. Alimentando quella percezione di assenza di certezza e stabilità delle regole che rischia di vanificare i segnali di miglioramento e di semplificazione.

Roberto Lugano
Salvatore Padula

IL DIRITTO, ENCICLOPEDIA GIURIDICA DEL SOLE 24 ORE.

DAL 17 DICEMBRE IL 9° VOLUME

LO STRUMENTO PIÙ AGGIORNATO, COMPLETO, FACILE DA CONSULTARE.

Il Sole 24 ORE, in collaborazione con il Corriere della Sera, presenta Il Diritto. Un'opera indispensabile per professionisti, imprenditori e studenti, redatta dalle migliori firme del diritto italiano. In edicola a 14,90€.

DA LUNEDÌ 17 DICEMBRE, IN EDICOLA IL 9° VOLUME CON IL SOLE 24 ORE.

*Oltre il prezzo del quotidiano. Per gli arretrati rivolgersi al tuo edicolante di fiducia.

www.ilssole24ore.com

DIREZIONE E COORDINAMENTO SCIENTIFICO: Prof. Avv. Salvatore Patti.
COORDINATORI: Prof. Avv. Nicolò Abriani, Prof. Avv. Michele Bertani, Prof. Avv. Mauro Bove, Prof. Avv. Remo Capani, Prof. Avv. Angelo Castagnola, Prof. Avv. Marcello Clarich, Prof. Avv. Lorenzo d'Avack, Prof. Avv. Maurizio di Tilla, Prof. Avv. Fausto Giunta, Prof. Fulco Lancaster, Prof. Avv. Raffaele Lupi, Prof. Avv. Francesco Macario, Prof. Avv. Stelio Mangiameli, Prof. Avv. Cesare Mirabelli, Prof.ssa Avv. Emanuela Navarretta, Prof. Avv. Pietro Sirena, Prof. Giorgio Spangher, Prof. Avv. Luigi Carlo Ubertazzi, Prof. Avv. Antonio Vallebona, Prof. Ruggiero Vigo.